

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, tres (03) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Rad. 2018-01023-00

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso verbal -Restitución de Tenencia por leasing habitacional-, promovido por el BANCO DAVIVIENDA S.A. contra JUAN CARLOS ROVIDA GIRALDO, SILVANA ROVIDA GIRALDO, GLORIA GIRALDO DE ROVIDA, EN CALIDAD DE CAUSAHABIENTES DEL LOCATARIO ÁNGELO CARMELO ROVIDA IANNINI y contra sus HEREDEROS INDETERMINADOS.

I. ANTECEDENTES

1.1. El BANCO DAVIVIENDA S.A., por intermedio de apoderado judicial, promovió el presente proceso verbal en contra de los sucesores por causa de muerte, del locatario ÁNGELO CARMELO ROVIDA IANNINI, por virtud del cual solicitó declarar terminado el contrato de leasing habitacional 46000463500032476 celebrado el 27 de enero de 2016, y en consecuencia, ordenar la restitución del bien objeto del contrato, identificado con el FMI 50N-20678909, que forma parte del conjunto residencial la Arborada, Vereda Pueblo Viejo del Municipio de Cota, casa 15 tipo C, lote 1 San Antonio, cuyas medidas y linderos están contenidos en la Escritura Pública 6138 de octubre/5/2012 de la Notaría 32 de Bogotá, como quiera que desde el día 27 de septiembre de 2017, la locataria se encuentran en mora de cancelar los cánones de arrendamiento.

1.2. Apuntaló, que el término de duración del contrato referido, se pactó por 180 meses, estableciéndose un canon de arrendamiento equivalente a \$5.115.000 mensuales, no obstante, a partir del 27 de septiembre de 2017, la demandada incumplió con el pago de dicha obligación.

1.3. La demanda fue admitida a trámite el 19 de noviembre de 2018, y posteriormente reformada, convocando al juicio a los señores JUAN CARLOS ROVIDA GIRALDO, SILVANA ROVIDA GIRALDO, GLORIA GIRALDO DE ROVIDA, EN CALIDAD DE CAUSAHABIENTES DE ÁNGELO CARMELO ROVIDA IANNINI, así como contra sus HEREDEROS INDETERMINADOS, teniendo en cuenta éste falleció el 03 de diciembre de 2017¹.

1.4. Finalmente, y pese a la oportuna y prolija intervención de los demandados, este Despacho mediante auto dictado el 04 de agosto de 2022, dispuso desatender sus mecanismos defensivos, como quiera que no desconocieron la existencia del contrato báculo de la acción, ni acreditaron la consignación a órdenes del juzgado de los dineros adeudados, tampoco presentó los recibos de pago correspondientes, decisión que no impugnada.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Sea lo primero advertir que en el presente asunto, se evidencia la concurrencia de los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*), toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dada la cuantía del contrato y por el lugar de ubicación del bien dado en arrendamiento conforme a los artículos 26 y 28 del C. G. del P.; así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

De otro lado, no se observa irregularidad de tal naturaleza que pueda conducir a la invalidez de lo actuado.

2.2. Ahora bien. El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

A su vez, el leasing habitacional, se encuentra regulado en el artículo 2° del Decreto 1787 de 2004 modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 3760 de 2008, modificado por el Decreto 2555 de 2010 libro 28, título 1 capítulo I, artículo 2.28.1.1.2., normativa que lo define de la siguiente manera: “*Se entiende por*

¹ Página 156 del pdf

operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor”.

Según la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, por la naturaleza atípica del contrato de Leasing habitacional se pueden aplicar, aunque no en sentido estricto², las normas para la restitución de inmueble arrendado. Así, también es claro que dentro de aquellos negocios imperan los diferentes consensos dispuestos por las partes participes de la relación contractual, puesto que el artículo 1602 del Código Civil consagra que *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

2.3. En el presente asunto, fue aportado al expediente el contrato de leasing habitacional 46000463500032476, destinado para adquisición de vivienda, que recoge el acuerdo de voluntades respectivo, suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., y ÁNGELO CARMELO ROVIDA IANNINI, respecto del cual se presume su autenticidad, como quiera que no fue tachado de falso, por lo cual se le debe dar plena eficacia jurídica para efectos de la decisión a tomar.

Además, constan en dicho documento las obligaciones de las partes, los extremos temporales y modales de la relación contractual, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento.

2.3. Sabido es, que la obligación principal del Locatario es cancelar la renta convenida en el lugar y tiempo estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil, ello como una retribución hacia el arrendador quien se priva de la tenencia de la cosa por el tiempo que se determine en el negocio jurídico celebrado, cuyo incumplimiento, legitima al arrendador para solicitar la restitución del bien arrendado, circunstancia que se estructura en el presente caso, en tanto afirma el demandante que el cese en el pago se produjo a partir del **27 de septiembre de 2017**, causal que no fue desvirtuada por el locatario.

De esta suerte, la satisfacción por parte de DAVIVIENDA S.A. de las diferentes exigencias de orden procesal y sustancial, forzoso es concluir el derecho que le asiste a la demandante para solicitar la restitución del inmueble objeto del contrato de leasing y la posibilidad jurídica de dictar sentencia tal como lo determina

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, providencia de marzo 15 de 2017

el artículo 384 del Código General del Proceso, declarando la terminación del contrato de leasing y la consecuente restitución del citado bien.

Consecuente con lo anterior, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

III. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL 46000463500032476 celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. CON ÁNGELO CARMELO ROVIDA IANNINI ahora representado en el presente asunto por sus causahabientes, respecto del inmueble identificado con el FMI 50N-20678909, que forma parte del Conjunto Residencial la Arborada, Casa 15 Tipo C, lote 1 San Antonio, Vereda Pueblo Viejo del Municipio de Cota, cuyas medidas y linderos están contenidos en la Escritura Pública 6138 del 5 de octubre de 2012 de la Notaría 32 de Bogotá, con fundamento en lo precedentemente señalado.

SEGUNDO: Ordenar a los demandados restituir el bien motivo de la presente acción a la demandante, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En caso de incumplimiento, para la entrega del inmueble se COMISIONA con amplias facultades a la Inspección de Policía del Municipio de Cota - Cundinamarca. Por Secretaría, elabórese el Despacho Comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria liquídense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, la suma de cinco (5) SMMLV.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ